РАЗРАБОТКА КОНЦЕПЦИИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В Г. ШАХТЫ

Оглавление

1. Анализ социально – экономических показателей развития г. Шахты Ростовской области

1.1 Описание г. Шахты

1.2 Демография

1.3 Жилой фонд г. Шахты

1.4 Уровень жизни и занятость

1.5 Кредитная активность и вклады физлиц

2. Коэффициент доступности жилья в г. Шахты

3. Индекс качества городской среды

4. Вторичный рынок квартир в г. Шахты

4.1 Цена предложения

4.2 Структура предложения

4.3 Структура и бюджет спроса

5. Классификация многоквартирных жилых домов, используемая ООО «Лендлорд-Эксперт» при анализе рынка новостроек Ростовской области.

6. Анализ по введённым в эксплуатацию многоквартирным жилым домам в г. Шахты за последние несколько лет.

7. Анализ рынка строящихся жилых домов в г. Шахты

7.1 Анализ рынка строящихся многоквартирных жилых домов в Ростовской области

7.2 Анализ рынка земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов в г. Шахты

7.3 Анализ рынка строящихся жилых домов в г. Шахты

7.4 ЖК «Александровский парк»

7.5 Структура спроса

7.6 Потребительские предпочтения по типам и площадям квартир

7.7 Проникновение проектного финансирования в строительство МКД г. Шахты

8. Анализ факторов, которые будут оказывать влияние на развитие рынка новостроек в г. Шахты

8.1 Геополитические

8.2 Макроэкономические

8.3 Регионально-экономические

8.4 Отраслевые

8.5 Законодательные

9. Анализ локации «Объединённого участка» с помощью методики рейтингования жилых комплексов Ростовской области.

9.1 Анализ градостроительных ограничений земельного участка, проведённый на базе предоставленных Заказчиком документов (ГПЗУ, ПЗЗ, справка ИСОГД)

9.2 Анализ местоположения земельного участка (близость остановок транспорта, количество маршрутов, количество км. до локального центра, окружения участка, видовые характеристики, интенсивность транспортных и пешеходных потоков, экологические характеристики).

9.3 Анализ участка с точки зрения доступности социальной, торговой, рекреационной и спортивной инфраструктуры.

9.4 Анализ на наличие вблизи участка факторов снижающих, либо повышающих инвестиционную привлекательность локации.

9.5 Выводы по анализу местоположения земельного участка.

10. Выбор концепции развития земельного участка под объекты многоквартирной жилой застройки:

10.1 Класс качества

10.2 Целесообразная этажность

10.3 Тип внутренней отделки квартир

10.4 Рекомендуемое использование качественных характеристик

10.5 Рекомендации по благоустройству

11. Выполнение зонирования участка с расчетом технико-экономических показателей предполагаемых к возведению объектов (с привлечением специалиста в области градостроительного проектирования)

11.1 Подготовка схемы планировочной организации территории «Объединенного участка»

11.2 Подготовка пояснительной записки с технико-экономическими показателями, включающими в себя:

11.3 Расчет мощности коммунальных ресурсов, необходимых для обеспечения эксплуатации возводимых на участке объектов жилой, коммерческой, коммунальной и социальной инфраструктуры.

12. Технико-экономическое обоснование предлагаемой концепции застройки.

12.1 Формирование укрупненного инвестиционного бюджета

12.2 Укрупнённый расчёт плановой выручки на основе средних цен, сегмента рынка, класса качества, местоположения и планируемых темпов продаж

12.3 Формирование финансовой модели инвестиционного проекта

12.4 Расчёт показателей экономической эффективности проекта

13. SWOT- анализ проекта.

14. Список использованных источников

Приложение 1. Информация об Исполнителе

Приложение 2. Документы об образовании Автора исследования